

CRISIS DE OFERTA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El 81% de los españoles considera que hay escasez de vivienda en alquiler

- El sentimiento de falta de inmuebles en propiedad crece y ya afecta a siete de cada diez ciudadanos
- El 77% de los ciudadanos cree que la oferta la vivienda en alquiler empeorará o seguirá igual en los próximos años
- La percepción de escasez aumenta con la edad, especialmente en el mercado de arrendamiento
- La falta de vivienda pública, la ausencia de nueva construcción y la inseguridad jurídica, entre las principales causas de la crisis de oferta en el mercado

Madrid, 6 de mayo de 2026

La percepción de falta de vivienda disponible en el mercado del alquiler continúa agravándose en España. Durante el primer semestre de 2026, el 81% de los ciudadanos considera que la oferta de vivienda en alquiler en su zona es escasa, lo que supone un incremento respecto al 78% registrado en el mismo periodo de 2025. Este aumento consolida la sensación generalizada de tensión en el mercado de arrendamiento, donde la oferta sigue siendo claramente insuficiente para cubrir la demanda existente. En paralelo, el porcentaje de ciudadanos que percibe la oferta como adecuada se reduce del 16% al 14%, mientras que la percepción de abundancia se mantiene residual, en torno al 6%, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en el primer semestre de 2026.**

"La escasez de oferta es hoy el gran problema de la vivienda en España. Durante años, la demanda ha mantenido gran fortaleza, impulsada por la creación de hogares, los cambios demográficos y la necesidad de mejorar la calidad de vida a través de la vivienda. Sin embargo, la oferta no ha crecido al mismo ritmo. Esta brecha entre una demanda muy intensa y un parque disponible insuficiente es la que está tensionando los precios, reduciendo las oportunidades de acceso y

generando una sensación creciente de frustración entre los ciudadanos. Además, aunque el arrendamiento sigue siendo el mercado más tensionado, la percepción de falta de vivienda en compra también aumenta con fuerza. Esto confirma que estamos ante una crisis de accesibilidad sin precedentes", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

El mercado de compraventa también muestra un deterioro en la percepción de disponibilidad. **En el primer semestre de 2026, el 71% de los ciudadanos considera que la oferta de vivienda en venta es escasa**, frente al 65% del año anterior. Al mismo tiempo, la percepción de suficiencia desciende del 26% al 21%, mientras que la sensación de abundancia se mantiene por debajo del 9%. Este comportamiento confirma que la escasez no es exclusiva del alquiler, sino que afecta de manera transversal a ambos regímenes, aunque con mayor intensidad en el arrendamiento.

Una percepción que empeora con la edad

El análisis por franjas de edad revela que la percepción de escasez de vivienda en alquiler aumenta progresivamente con la edad. En el primer semestre de 2026, **el 66% de los jóvenes de entre 18 y 24 años considera que la oferta es escasa, porcentaje que se eleva hasta el 84% entre los ciudadanos de 55 a 75 años.** En el caso de la vivienda en compra, también se observa una tendencia al alza en todas las cohortes, aunque con una correlación menos pronunciada con la edad. La percepción de escasez oscila entre el 69% y el 72% en la mayoría de los grupos de edad, lo que indica una visión ampliamente compartida del problema, aunque menos polarizada que en el alquiler.

Expectativas de futuro, entre la estabilidad y el pesimismo

En cuanto a la evolución futura del mercado, la sensación mayoritaria es de estabilidad en ambos segmentos. **En el alquiler, el 50% de los ciudadanos considera que la situación se mantendrá sin cambios en los próximos años, frente al 49% del mismo periodo de 2025.** Por su parte, el 23% cree que aumentará la oferta (frente al 25% en 2025), mientras que el 27% opina que se incrementará esta escasez de inmuebles, en línea con el porcentaje del año anterior. En el mercado de compraventa, la tendencia es similar, aunque con una mayor sensación de estabilidad. El 55% de los ciudadanos opina que la situación

se mantendrá igual, como ya ocurrió en el primer semestre de 2025. Además, el 26% considera que la oferta aumentará (frente al 29% del año anterior), mientras que el 19% prevé una reducción del número de viviendas en compraventa, frente al 17% que así lo pensaba en 2025.

Las causas de la escasez: vivienda pública, falta de oferta y presión de la demanda

Entre los principales factores que explican la falta de oferta de vivienda en venta, destaca la ausencia de vivienda pública, señalada por el 45% de los ciudadanos. Le siguen la falta de construcción de nuevas viviendas (40%) y los elevados costes de construcción (30%). Otros elementos relevantes son el envejecimiento del parque inmobiliario (25%) y la escasez de suelo disponible (24%). También se identifican factores relacionados con la presión de la demanda, como el aumento de la población en determinadas zonas (21%), la compra por parte de extranjeros (20%), o la ocupación ilegal (20%).

En el mercado del alquiler, **la falta de vivienda pública vuelve a aparecer como el principal motivo de la escasez de oferta (36%), seguida de la inseguridad jurídica para los propietarios (35%)** y el aumento de viviendas turísticas (31%). Asimismo, destacan la falta de obra nueva (28%) y los requisitos exigidos a los arrendadores (27%) como barreras relevantes para incrementar la oferta. Otros factores señalados incluyen la proliferación del alquiler temporal (22%), la limitación de precios (21%) y la existencia de viviendas vacías (15%), lo que refleja la complejidad y multicausalidad del problema.

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las

tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

Sobre Scout24

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

